

项目事前绩效 评估报告

项目名称：青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目
(一期、二期、三期)专项债券

实施单位：青岛西海岸交通投资集团有限公司

主管部门：青岛西海岸交通商务区管理委员会

评估机构：山东润德有限责任会计师事务所 (盖章)

评估时间：2021年10月20日

目录

一、评估对象	- 3 -
(一) 项目名称	- 3 -
(二) 项目实施单位及简介	- 3 -
(三) 项目概况	- 4 -
1. 项目背景	- 4 -
2. 项目资金来源	- 5 -
3. 各项目主要建设内容、建设计划及总投资	- 6 -
①青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目	- 7 -
②青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）	- 11 -
③青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）	- 14 -
(四) 项目绩效目标	- 19 -
1. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目	- 19 -
(1) 绩效总目标	- 19 -
(2) 绩效年度目标	- 20 -
2. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）	- 20 -
(1) 绩效总目标	- 20 -
(2) 绩效年度目标	- 20 -
3. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）	- 20 -
(1) 绩效总目标	- 20 -
(2) 绩效年度目标	- 20 -
二、事前绩效评估的基本情况	- 20 -
(一) 评估程序。	- 20 -
1. 前期准备	- 21 -
2. 组织实施	- 21 -
(二) 评估思路。	- 22 -
1. 事前绩效评估基本思路	- 22 -
2. 评价依据	- 23 -
(三) 评估方式、方法。	- 24 -
三、评估内容与结论	- 25 -
(一) 实施必要性、项目公益性、项目收益性。	- 25 -
1. 项目实施的必要性	- 25 -
2. 项目实施的公益性	- 26 -
3. 项目实施的收益性	- 28 -
1. 项目建设投资的合规性	- 29 -
2. 项目成熟度	- 29 -
(三) 项目资金来源和到位可行性。	- 30 -
(四) 收入、成本、收益预测合理性。	- 31 -
1. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目	- 32 -
2. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）	- 34 -
3. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）	- 36 -
(五) 债券资金需求合理性。	- 39 -
(六) 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施。	- 40 -
1. 项目偿债计划可行性	- 40 -
2. 项目偿债风险	- 42 -
3. 偿债风险应对措施	- 42 -
(七) 绩效目标合理性。	- 43 -

四、评估的相关建议	- 43 -
五、其他需要说明的问题	- 44 -
六、附件材料	- 45 -

政府专项债券事前绩效评估报告

一、评估对象

(一) 项目名称

1. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目
2. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）
3. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）

(二) 项目实施单位及简介

项目实施单位：青岛西海岸交通投资集团有限公司

青岛西海岸交通投资集团有限公司，成立于 2016 年 11 月 17 日。法定代表人：法竞，注册资金 380608.90 万元人民币，注册地址为山东省青岛市黄岛区海西二路 997 号，经营范围：城市基础设施开发投资(未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务)批发、零售:建筑材料、沥青(涉及危险化学品类的除外)、金属制品、燃料油(仅限重油和渣油)、化工产品、矿产品(以上均不含危险化学品及一类易制毒化学品)、装饰材料、机电设备、铁矿石、煤炭、焦炭、塑料制品、工艺品、预包装食品、散装食品;房地产开发经营房屋租赁工程土地平整，房地产营销策划及咨询服务，普通货运，酒店经营，汽车租赁，物业管理，电子商务(法律法规禁止的，不得经营:应经审批的，未获批准前不得经营;法律法规未规定审批的，自主开展经营活动)，旅游项目开发:土地整理、开发;货物及技术进

出口:经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(三) 项目概况

1. 项目背景

西海岸交通商务区位于青岛西海岸新区,青岛西海岸新区是唯一被赋予"军民融合创新示范区"发展定位的国家级新区。山东省人民政府《关于加快军民结合产业发展的指导意见》提出:紧紧围绕国家战略和省区域带动战略,推进产业布局结构调整,促进产业做大做强。统筹国际国内、军品民品市场,着眼高端市场需求,打造名优品牌,增强核心竞争力。优化配置军民两用科技、经济、教育、人才、信息等资源要素,促进资源共建共享。建立军民结合型科技创新体系,促进军民两用技术产业化,提升军民两用技术转化能力。深化体制机制改革,打破行业和市场垄断,扩大国内外交流合作,促进公平竞争与开放发展。加快西海岸交通商务区基础设施建设符合"军民融合创新示范区"的发展定位。

交通商务区内重要的“一线”是青连铁路,青连铁路连接青岛市和连云港市,正线北起青岛北客站,沿环胶州湾高速、沈海高速公路、204国道方向,沿途经过青岛市城阳区、胶州市、黄岛区,日照市和连云港市的赣榆区,终点为连盐铁路设计起点石桥站,横跨两省三市。对于完善我国南北沿海运输,优化东北地区路网布局至关重要。青连铁路拉近了青岛和北京、青岛和上海

的距离，使青岛融入环渤海经济区和长三角经济区。交通商务区内重要的“一站”是青岛西站，青岛西站是青连铁路的中间站，集铁路、轨道、公路交通于一体，是青岛四大高铁始发终到站之一，是青岛地区具备陆、海、空互通互联优势的综合性交通枢纽。在此背景下，建设青岛西站综合交通枢纽及周边配套工程，不仅可以满足旅客客流的要求，同时也是对城市基础设施的完善。便捷的交通与大量的客流使城市客运枢纽及其周边区域具有巨大的商业价值，并带动周边区域的发展。

2. 项目资金来源和总投资

(1) 项目总投资

项目可行性研究报告中静态总投资估算 **461361** 万元，其中，建筑安装工程费 **292579** 万元，土地费用 **135529** 万元，预备费 **15516** 万元，工程建设其他费用 **17737** 万元。

根据项目专项债券利率（以前年度按实际发行利率，本期及以后年度按计算利率 **4.00%**）及发行费率（以前年度按 **0.1%**，2021 年及以后年度按 **0.08%**）计算建设期利息 **10034** 万元，债券发行费 **241** 万元，调整后总投资 **471636** 万元。

项目估算总投资（单位：万元）

序号	项目名称	总投资
1	第一部分 建筑安装工程费	292579
2	第二部分 土地费用	135529
3	第三部分 预备费	15516
4	第四部分 工程建设及其他费用	17737
5	静态总投资	461361
6	建设期利息	10034

7	债券发行费用	241
8	调整后总投资	471636

(2) 项目资金来源

项目总投资为 **471636** 万元，拟安排资本金 **200836** 万元。其中：**2019** 年已投入 **44270** 万元，**2020** 年已投入 **64633** 万元，**2021** 年已投入 **44930** 万元，**2022** 年预计投入 **47003** 万元。

本项目计划采用政府专项债券方式筹集 **271000.00** 万元（分 **7** 年和 **10** 年申请，其中 **2019** 年已发行 **90000** 万元，**2020** 年已发行 **31000** 万元，**2021** 年已发行 **33000** 万元，**2021** 年第三批拟申请发行债券资金 **16000** 万元；**2022** 年拟申请发行债券资金 **64000** 万元 **2023** 年拟申请发行债券资金 **30000** 万元 **2024** 年拟申请发行债券资金 **7000** 万元）。

本项目资本金比例 **42.56%**，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。

经初步测算，本项目债券存续期内收益 **475155** 万元，债券存续期间收益用于偿还的融资本 **360042** 万元，其中由项目收益偿还的融资本息为 **350008** 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 **1.36**（由项目收益偿还的融资本息等于项目融资本息扣除建设期利息），项目偿债能力较强，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

3. 各项目主要建设内容、建设计划及总投资

为保障青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目、青岛西海

岸交通商务区基础设施建设项目（二期）、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）的顺利实施，青岛西海岸交通投资集团有限公司申请发行青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目专项债券（以下简称“专项债券”）主要用于支付青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）相关支出，包括：项目工程费用、工程建设其他费用、土地费用、基本预备费等各项费用。

申报专项债券资金项目共 3 项，分别为青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期），各项目具体情况介绍如下：

①青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目

主要建设内容：建设地点及范围包括西海岸交通商务区全区域，主要集中于青连铁路青岛西站周边区域。建设内容主要包括青连铁路青岛西站周边的道路、桥梁、地下管廊、绿化提升、电力线路迁改、城中村改造等工程。项目具体规模及内容如下：

项目建设内容及规模明细表

序号	项目名称	建设地点	建设内容及规模
1	青连铁路相关公路段道路节点工程	交通商务区区域	包括土山至董家口一级公路（大村至泊里段）工程、G342（平日路）改线工程等 7 个项目，以上项目均下穿青

序号	项目名称	建设地点	建设内容及规模
			连铁路, 为避免铁路建成后施工困难, 本次实施预留条件
2	临港十路上架桥工程	临港十路与青连铁路相交处	新建桥梁长 105 米, 宽 40.7 米
3	胶河路上跨桥工程	胶河路与青连铁路相交处	新建桥梁长 120 米, 宽 40 米
4	玉锦路道路及管廊建设工程	海西路至海西二路段	新建道路 1100 米, 红线宽 36 米, 双向六车道, 建设内容包括道路、绿化、管廊、亮化及交通设施等。
5	海西三路绿化工程	海西三路(玉泉路至玉溪路段)	海西三路(玉泉路至玉溪路段)两侧各 20m 宽绿化带, 长 700 米, 绿化面积约 28000 平方米。
6	青岛西站周边道路智能交通系统工程	西站周边道路	包括广场北路(青岛西站至海西一路)等 10 条道路的交通信号控制系统、交通视频图像监控系统、交通安全违法行为检测系统、交通信息采集和发布系统及相关配套工程等。
7	玉泉路(青连铁路至同三高速)工程	青连铁路至同三高速段	道路长 630 米, 红线宽 36 米, 双向六车道, 建设内容包括道路、管线、景观、照明等。
8	玉美路(玉泉路至海西一路)工程	玉泉路至海西一路段	道路长 400 米, 红线宽 24 米, 双向两车道, 建设内容包括道路、管线、景观、照明等。
9	110kV 张城线(原董城线)、10kV 铁山线线路迁改工程		拆除原有 110KV 董城线风河南至海西路段, 沿风河快速路重新架设线路接回海西路, 拆除电缆路径长度 3270

序号	项目名称	建设地点	建设内容及规模
			米，新上电缆路径长度 2277 米。
10	嵩山路、海西三路（东岳西路至铁橛山路）工程		嵩山路（玉泉路至钱江路）道路长度 430m 红线宽度 24m ；海西三路（东岳西路至铁橛山路）道路长度 680m 红线宽度 30m 。工程内容主要包括道路、给排水、照明及交通附属设施等。
11	刘家园、马厂城中村改造工程	刘家园、马厂村	对刘家园、马厂村进行搬迁改造，涉及村民 827 户，其中平房 534 户，橛房 293 户，村民人数 2213 人。
12	20 项应急工程	交通商务区区域	包括海西三路（玉慧路至玉溪路）绿化工程，玉慧路（海西二路至海西三路）绿化工程，海西三路（站房北侧段）与站房之间空隙绿化工程等 20 项应急工程。
13	中化电力线路迁改工程		新建 35kV 恒源线 063A 号杆起至新 35kV 恒源线 078A 号杆止电缆线路；新建 35kV 城西乙线 031A 号杆起至 35kV 城西乙线 041 号杆止电缆线路。

建设计划：项目总建设期为 **54** 个月，自 **2018** 年 **7** 月起开始项目前期工作，计划于 **2022** 年 **12** 月底完工。

总投资：项目已获取青岛市黄岛区发展和改革局《黄岛区发展和改革局关于青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目有关事项的复函》（青黄发改函[2019]55号），批复总投资额 **134360** 万元，工程总投资估算 **134360** 万元，其中工程费 **54240** 万元，工

程建设其他费用 3084 万元，土地费用 74170 万元，基本预备费 2866 万元。2022 年度拟申请发行专项债券 3000 万元。

项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	投资（万元）	备注
一	工程费	54240	
1	青连铁路相关公路段道路节点工程	2400	
2	临港十路上架桥工程	6410	
3	胶河路上垮桥工程	5880	
4	玉锦路道路及管廊建设工程	13453	
5	海西三路绿化工程	784	
6	青岛西站周边道路智能交通系统工程	2112	
7	玉泉路（青连铁路至同三高速）工程	5707	
8	玉美路（玉泉路至海西一路）工程	1011	
9	110kV 张城线（原董城线）、10kV 铁山线 线路迁改工程	2949	
10	嵩山路、海西三路（东岳西路至铁樾山路） 工程	4624	
11	刘家园、马厂城中村改造工程		安置补偿费
12	20 项应急工程	5500	
13	中化电力线路迁改工程	3410	
二	工程建设其他费用	3084	
1	可研编制费	25	
2	环评编制及评估费	7	
3	工程勘测费	434	
4	工程设计费	1106	
5	工程监理费	728	
6	建设单位管理费	620	
7	造价咨询服务费	140	
8	招标代理服务费用	24	
三	征地费用	74170	
1	征地补偿费用	74170	

序号	项目名称	投资（万元）	备注
四	预备费	2866	
1	基本预备费	2866	
五	工程总投资	134360	

②青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）

主要建设内容：项目实施范围包括新建嘉宁路（海西路东岳中路）、西宁路（临港路-东岳中路）、临港路（西宁路-嘉宁路）三条道路；迁改商务区内中石化胶日线、中石油泰青威日照线；迁改 110KV 张城甲线和张庄线（同塔两回）及 35KV 城西甲线和恒源线（同塔两回）；在青岛西站及换乘中心主要出入口、主要道路和广场人流密集区域设置视频监控；在青连铁路东侧等区域新建排水设施。建设内容主要包括道路工程、给排水管线工程、绿化工程、燃气迁改工程、电力迁改工程、视频监控工程及配套的排水沟治理工程等。项目具体规模及内容如下：

a. 道路工程

新建嘉宁路（海西路-东岳中路）、西宁路（临港路-东岳中路）、临港路（西宁路-嘉宁路）三条道路，道路总长 1731 米，道路红线宽 30-36 米，新建车行道面积共 56400 平方米，非机动车道面积 10800 平方米，人行道面积 10100 平方米，新建路灯 144 盏。

b. 给排水管网工程

为嘉宁路（海西路-东岳中路）、西宁路（临港路-东岳中路）、临港路（西宁路-嘉宁路）三条新建道路配套建设 DN300-DN800

给水管道 2150 米，DN200 中水管道 2150 米，DN600-DN1200 雨水管道 4440 米，DN400-DN500 污水管道 4160 米。

c. 绿化工程

为嘉宁路（海西路-东岳中路）、西宁路（临港路-东岳中路）、临港路（西宁路-嘉宁路）三条新建道路配套建设绿化面积 52600 平方米。

d. 燃气迁改工程

对中石化胶日线、中石油泰青威日照线位于商务区内与规划相冲突的管线路由进行迁改，包括中石化胶日线一条，长约 5875 米；中石油泰青威日照支线一条，长约 6620 米。

e. 电力迁改工程

将 110kV 张城甲线和张庄线（同塔两回）及 35kV 城西甲线和恒源线（同塔两回）架空线路进行迁改，沿双凤山路北侧绿化带新建电缆隧道，至胶河路西侧向北架空敷设。110kV 线路新建电缆隧道（2.3m×2m）1810 米，敷设电缆 2×2.0 千米，敷设管道光缆 24 芯，2×2.2 千米；新建架空线路 0.48 千米；35kV 线路新建拉管 6+2 孔穿越海西路，长度约 0.07 千米；敷设电缆 2×2.2 千米，架设导线 0.50 千米，敷设管道光缆 24 芯，2×2.5 千米。

e. 视频监控工程

黄岛公安辖区，在青岛西站及换乘中心主要出入口，主要道

路和广场人流密集区域部署新建高清视频监控点位 132 个；铁路公安辖区，新建 24 路人脸识别摄像机。建设智能交通平台扩容工程、软件二次开发工程及联合作战指挥室建设等内容。

f. 配套的排水沟治理工程

对青连铁路东侧排水沟进行改造，治理排水沟长 1106 米，宽 2.5-8.5 米，共分 2 段，其中胶州路北段（桩号 0+000-0+600）采用明渠，内容主要包括土方挖运、护岸、跌水、桥涵等；在海西三路西侧（桩号 0+600-1+106）新建暗渠与穿铁路涵洞衔接。

建设计划：项目总建设期为 54 个月，自 2018 年 7 月起开始项目前期工作，计划于 2022 年 12 月底完工。

总投资：改造项目已获取青岛市黄岛区发展和改革局《黄岛区发展和改革局关于青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）有关事项的复函》（青黄发改函[2019]259 号），批复总投资额 51650 万元，工程总投资估算 51650 万元，其中工程费 34270 万元，工程建设其他费用 2002 万元，土地费用 13564 万元，基本预备费 1814 万元。2022 年度拟申请发行专项债券 3000 万元。

项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	投资（万元）	备注
一	工程费	34270	
1	青岛西站区域安全视频监控工程	1635	
2	青岛西海岸交通商务区青连铁路东侧排水沟治理工程	1083	

序号	项目名称	投资（万元）	备注
3	交通商务区高压天然气长输管道及国防光缆迁改工程	4258	
4	规划海西一路 110kV、35kV 双回路电力架空线迁改工程	6298	
5	嘉宁路，西宁路，临港路工程	20997	
二	工程建设其他费用	2002	
1	可研编制费	40	
2	环评编制及评估费	10	
3	工程勘测费	274	
4	工程设计费	666	
5	工程监理费	460	
6	建设单位管理费	450	
7	造价咨询服务费	82	
8	招标代理服务费	20	
三	征地费用	13564	
1	征地补偿费用	13564	
四	预备费	1814	
1	基本预备费	1814	
五	工程总投资	51650	

③青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）

主要建设内容：新建玉山路（平湖路至乌江路）、风河路（胶河路至东岳西路）、六合路（东南庄至风河东路）、光电路（玉山路至天山路）、广场南路（海西二路至海西一路）、香山路（玉泉路至海西路）、海西一路中段（广场南路-东岳西路，广场北路至玉锦路）、玉美路（海西路至刘家园路）、纬四路（嘉富路至嘉宁路）、刘家园路（东岳中路至嘉宁路）、嘉富路（海西路至东岳中路）、西宁路（海西路至临港路）、玉溪路（海西二路至海西一路）、玉和路（海西三路至海西一路）、海西一路南 15 条道路；对铁山街

道别家村、前辛家庄-后辛家庄、后石沟、大下庄、东南崖、西北庄，珠海街道汕上村、石人泊-杏家村、祝家庄村及月季山齐长城百果园等村庄及景区进行改造提升。青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）建设内容主要包括道路工程、给排水管线工程、绿化工程、综合管廊工程及配套的拆迁安置工程、基础设施提升改造工程等。项目具体规模及内容如下：

a. 道路工程

新建玉山路（平湖路至乌江路）、风河路（胶河路至东岳西路）、六合路（东南庄至风河东路）、光电路（玉山路至天山路）、广场南路（海西二路至海西一路）、香山路（玉泉路至海西一路）、海西一路中段（广场南路-东岳西路，广场北路至玉锦路）、玉美路（海西路至刘家园路）、纬四路（嘉富路至嘉宁路）、刘家园路（东岳中路至嘉宁路）、嘉富路（海西路至东岳中路）、西宁路（海西路至临港路）、玉溪路（海西二路至海西一路）、玉和路（海西三路至海西一路）、海西一路南 15 条道路，道路总长 10826.1 米，道路红线宽 24-40 米，新建车行道面积共 257109 平方米，非机动车道面积 10859 平方米，人行道面积 76214 平方米，新建路灯 721 盏。

b. 给排水管网工程

为玉山路（平湖路至乌江路）、风河路（胶河路至东岳西路）、六合路（东南庄至风河东路）、光电路（玉山路至天山路）、广场

南路（海西二路至海西一路）、香山路（玉泉路至海西一路）、海西一路中段（广场南路-东岳西路，广场北路至玉锦路）、玉美路（海西路至刘家园路）、纬四路（嘉富路至嘉宁路）、刘家园路（东岳中路至嘉宁路）、嘉富路（海西路至东岳中路）、西宁路（海西路至临港路）、玉溪路（海西二路至海西一路）、玉和路（海西三路至海西一路）、海西一路南 15 条新建道路配套建设 DN150-DN400 给水管道 15673 米，DN150 中水管道 2790 米，DN400-DN1800 雨水管道 24082 米，DN400-DN500 污水管道 15618 米。

c. 绿化工程

为玉山路（平湖路至乌江路）、风河路（胶河路至东岳西路）、六合路（东南庄至风河东路）、光电路（玉山路至天山路）、广场南路（海西二路至海西一路）、香山路（玉泉路至海西一路）、海西一路中段（广场南路-东岳西路，广场北路至玉锦路）、玉美路（海西路至刘家园路）、纬四路（嘉富路至嘉宁路）、刘家园路（东岳中路至嘉宁路）、嘉富路（海西路至东岳中路）、西宁路（海西路至临港路）、玉溪路（海西二路至海西一路）、玉和路（海西三路至海西一路）、海西一路南 15 条新建道路配套建设绿化面积 103035 平方米。

d. 综合管廊工程

在广场南路东侧建设一段综合管廊，单舱布置，长 288 米，主要布置给水、电力、通信等管道；在玉溪路南侧建设一段综合

管廊，三舱布置，长 334 米，主要布置燃气、热力、给水、电力、通信等管道。

e. 配套的拆迁安置工程

建设配套安置用房 294981.7 平方米，其中地上建筑面积 196881.7 平方米，地下建筑面积 74300.0 平方米。

f. 基础设施提升工程

主要提升混凝土路面 30042.6 平方米、沥青路面 107890.5 平方米，新增铺装 9784.6 平方米，外立面改造 20.4 万平方米，改造或新砌排水沟 15045.6m，景观提升 13 万平方米，更换路灯 789 盏，弱电线路整理或入地 21100m。

建设计划：项目建设期 74 个月，自 2019 年 11 月起开始项目前期工作，随后开始进行道路、拆迁安置等工程施工；项目全部工程计划于 2025 年 12 月底完工。

总投资：项目已获取青岛市黄岛区发展和改革局《青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）有关事项说明》，批复总投资额 275351 万元，工程总投资估算 275351 万元，其中工程费 204069 万元，工程建设其他费用 12651 万元，土地费用 47795 万元，基本预备费 10836 万元。2022 年度拟申请发行专项债券 58000 万元。

项目投资估算表（单位：万元）

序号	项目名称	投资（万元）	备注
----	------	--------	----

序号	项目名称	投资（万元）	备注
一	工程费	204069	
1	玉山路（平湖路至乌江路）、风河路（胶河路至东岳西路）、六合路（东南庄至风河东路）、光电路（玉山路至天山路）工程	22572	
2	广场南路（海西二路至海西一路）、香山路（玉泉路至海西一路）工程	7906	
3	海西一路中段工程（广场南路-东岳西路，广场北路至玉锦路）工程	11455	
4	玉美路、纬四路、刘家园路、嘉富路、西宁路（海西路至临港路）	17091	
5	玉溪路及综合管廊、玉和路（海西三路至海西一路）工程	8430	
6	刘家园、马厂城中村改造工程	121461	含安全文明施工费5200万元
7	海西一路南工程	4927	
8	铁山街道别家村美丽乡村示范村建设工程	712	
9	铁山街道前辛家庄-后辛家庄美丽乡村示范村建设工程	712	
10	珠海街道汕上村美丽乡村示范村建设工程	899	
11	珠海街道石人泊村-杏家村美丽乡村建设工程	692	
12	珠海街道祝家庄村美丽乡村建设工程	869	
13	铁山街道后石沟环境整治工程	606	
14	铁山街道汶河西路整治工程	1069	
15	后石沟影视基地基础设施提升改造工程	391	
16	铁山街道大下庄村美丽乡村示范村建设工程	897	
17	铁山街道东南崖村美丽乡村示范村建设工程	711	
18	铁山街道西北庄村美丽乡村示范村建设工程	710	
19	月季山齐长城百果园、月季山冰雪大世界等景区道路配套及环境提升工程	1958	
二	工程建设其他费用	12651	

序号	项目名称	投资（万元）	备注
1	可研编制费	80	
2	环评编制及评估费	50	
3	水土保持补偿费	70	
4	社会稳定风险分析报告编制与评估费	180	
5	燃气配套费	1000	
7	高可靠性供电费	300	
9	工程勘测费	2041	
10	工程设计费	3713	
11	工程监理费	2257	
12	建设单位管理费	1575	
13	造价咨询服务费	582	
14	招标代理服务费用	70	
15	项目土地服务费	320	每个项目按 20 万元暂列
16	刘家园、马厂城中村项目土地评估费用	36	
17	土壤检测费	86	
18	其他应缴费	292	
三	征地费用	47795	
1	征地补偿费用	47795	其中刘家园、马厂城中村项目 18000 万元
四	预备费	10836	
1	基本预备费	10836	
五	工程总投资	275351	

（四）项目绩效目标

1. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目

（1）绩效总目标

促进青岛西站综合枢纽的建设开通，完善西海岸西区对外交通

体系，促进青岛市西海岸新区经济发展，拓展青岛市西海岸新区城市空间，全面提升区域竞争力和经济活力，并带动周边区域的发展。

(2) 绩效年度目标

现场施工完成，准备竣工验收备案工作。

2. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目(二期)

(1) 绩效总目标

加快交通商务区的建设与发展，尽快实现青岛西客站枢纽的快速集疏散，完善商务区与周边区域的衔接，实施交通商务区的基础设施配套项目。

(2) 绩效年度目标

现场施工完成，准备竣工验收备案工作。

3. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目(三期)

(1) 绩效总目标

对所在地区的社会经济发展带来积极影响，加快西海岸新区发展的进程，进一步完善交通商务区路网骨架，完善青岛市基础设施建设。

(2) 绩效年度目标

2022年完成刘家园、马厂城中村改造工程土方开挖完成、基坑支护完成、垫层施工完成，道路项目完成面层施工。

二、事前绩效评估的基本情况

(一) 评估程序。

1. 前期准备

(1) 成立绩效评估工作组

山东润德有限责任会计师事务所接受青岛西海岸交通投资集团有限公司委托后，成立了绩效评估工作组，由山东润德有限责任会计师事务所刘超鹏、彭文翠、陈靖、刘慧及其他专业人员组成。

(2) 了解项目基本情况

绩效评估工作组在查询青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）专项债券有关的资料后，在青岛西海岸交通投资集团有限公司的组织与协调下，确定评估目的及范围，了解该项目的特点及评估重点，并向青岛西海岸交通投资集团有限公司提请项目所需资料清单。

2. 组织实施

(1) 基础数据与资料的收集

根据项目所需资料清单，收集、整理青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）专项债券的相关资料，并核对青岛西海岸交通投资集团有限公司提交资料的完整性；同时查询国家、省、及山东其他市、区基础设施建设项目专项债券的相关文件及事前绩效评估报告，并进行对比分析。

(2) 访谈

在青岛西海岸交通投资集团有限公司的协调下开展综合调查访谈，听取项目实施单位关于青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）、青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）专项债券的申报情况、财务管理、项目管理等情况的介绍。

（3）指标初步设计

绩效评估工作组根据青岛西海岸交通投资集团有限公司提供的相关资料以及访谈的相关内容，了解项目的重点实施内容及预期资金的使用情况，并结合国家、省、市、区地方政府专项债券事前绩效评估的相关文件资料，形成初步绩效评估指标。

（4）指标研讨与修订

绩效评估工作组通过座谈会的形式，研讨绩效评估各项指标的合理性、公正性、相关性，并在青岛西海岸交通投资集团有限公司的指导下，确定项目绩效评估指标。

（5）现场勘查实施

绩效评估工作组成员依据项目实施单位提供的资料，开展项目申报情况核实工作，核实项目的具体实施情况，审核提报资料的真实性、完整性。

（二）评估思路。

1、事前绩效评估基本思路

事前绩效评估基本思路是根据《中共中央 国务院关于全面实施

预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《中华人民共和国预算法》(中华人民共和国主席令第12号)、《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》(财预〔2013〕53号)、《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》(财预〔2020〕10号)、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》(财预〔2021〕61号)等政策要求,收集项目相关资料并运用科学合理的评估方法,就立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、可行性和筹资合规性等对项目进行客观、公正的评估。从而指导项目决策及专项债券申请的必要性、偿债的可行性。指导项目实施后进一步加强和完善项目管理,强化项目支出的责任,提高政府专项债券资金的效率和效益。

2、评价依据

(1)《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);

(2)《中华人民共和国预算法》(中华人民共和国主席令第12号);

(3)《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》(财预〔2020〕10号);

(4)《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》(财预〔2013〕53号);

(5)《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理

办法》的通知》(财预〔2021〕61号);

(5)《财政部国家发展改革委员会关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕209号);

(6)《青岛市财政局关于做好2022年新增专项债券申报项目事前绩效评估的通知》(青财债函〔2021〕60号);

(7)《关于青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目有关事项的复函》(青黄发改函〔2019〕55号)

(8)《青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目(二期)有关事项的复函》(青黄发改函〔2019〕259号)

(9)《关于交通商务区高压天然气长输管道及国防光缆迁改工程有关事项的复函》(青黄发改函〔2019〕279号)

(10)《关于青岛西站区域安全视频监控工程初步设计及概算批复的函》(青黄发改函〔2020〕97号)

(11)《青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目(三期)有关事项的说明》

(12) 其他相关项目资料。

(三) 评估方式、方法。

1、事前绩效评估原则

(1) 依法依规。事前评估应根据中央和市委、市政府决策部署,以相关法律、法规、规章以及财政资金管理办规定等为依据开展。

(2) 绩效导向。事前评估以绩效导向和成本控制理念为出发点，以投入、产出和效果为评估重点，注重成本效益，对政策和项目决策进行综合评估。

(3) 科学规范。事前评估应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的方法，通过多种途径和手段充分收集证据资料，保证评估结论科学可信。

(4) 客观公正。事前评估应公开、公平、公正，评估主体要实事求是、公平合理地进行评估，利益相关方不得影响评估过程及评估结果。

2、评价方法

本次评估采用的方法包括成本效益分析法、因素分析法、文献分析法。

3、绩效评价指标

根据财预〔2020〕10号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标。具体详见附件1：债券项目事前评估绩效表。

三、评估内容与结论

(一) 实施必要性、项目公益性、项目收益性。

1. 项目实施的必要性

符合国家、山东省、青岛市相关行业宏观政策依据《国家中长期铁路网规划》、《山东省国民经济和社会发

展第十三个五年规划纲要》、《青岛市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《青岛西海岸新区（黄岛区）交通建设“十三五”发展规划》，该项目符合国家、省、市、区相关行业宏观政策的要求。

（1）项目建设有利于促进区域经济发展

项目通过实施道路、综合管廊等建设工程，提升区域城市化发展水平；同时，通过项目的实施，能够改善青岛交通商务区基础设施条件，增强本区域对外来投资者的吸引力，为大力发展物流、服务等产业创造条件，优化调整区域产业结构，为经济持续、快速、健康提供有力的支撑。

（2）项目建设有利于进一步完善交通商务区路网骨架

广场南路、西宁路、嘉宁路位于西客站附近，是商务区骨架路网的重要组成部分，是商务区向东、向南对外衔接的门户。本工程的建设是继续完善商务区路网布局，加快路网建设的需要，是服务西客站集疏散交通出行的需要。

（3）项目建设是服务周边用地建设，促进交通商务区整体开发建设的需要，配套的拆迁安置工作及基础设施提升工程可进一步提升交通商务区整体形象，加快地块的开发建设，进而带动区域经济发展。

2. 项目实施的公益性

该项目属于《青岛市黄岛区基础设施和社会公益性项目固定

资产投资计划》固投计划中项目。

该项目对区域道路、管网、公共服务配套设施将得到较大改善，对推动区域城市化进程、促进区域经济发展、保护当地生态环境、实现居民就业增收等方面都有积极的影响，社会效益明显。

（1）项目建设可促进西海岸新区的城市化进程

青岛西站是青连铁路的重要节点，除铁路外，区域内还规划有地铁、公交、社会车辆等多种交通方式，是集合多种交通功能建筑和商业开发于一身的综合交通枢纽。本项目的建设将极大地方便青岛市居民对外出行，提升青岛市对外交通服务水平，带动该地区基础设施建设，加速青岛西海岸新区城市化进程及区域一体化发展。

（2）项目建设可加快西海岸新区经济发展

项目通过实施青岛西站、道路、绿化等建设工程，提升区域城市化发展水平；同时，通过项目的实施，能够改善青岛交通商务区基础设施条件，增强本区域对外来投资者的吸引力，为大力发展物流、服务等产业创造条件，优化调整区域产业结构，为经济持续、快速、健康提供有力的支撑。

（3）项目实施可改善当地的生态环境

基础设施建设不是一种短期的经济行为，要把区域生态、环境作为一个整体来考虑，协调人与环境、生物与生物、生物与非生物以及与生态系统之间的关系，促进区域生态环境保护。

项目对区域内主要道路种植绿化带，增加区域绿地面积。项目完成后，区域将新增大面积绿地，与区域原有生态景观形成一个完整的网络体系，保护生态景观。

（4）项目建设可提高当地居民的收入水平

项目投资大、工期长、建设范围广，项目建设过程中，各建设工程会对劳动力产生直接的需求，为周边居民创造大量外出务工就业的机会。项目建成后，将成为区域内经济和社会发展较快的区域，项目的建设需要大量的劳动力，为当地居民提供了增加收入的机会。随着进驻企业的逐渐增多，为当地居民提供了就业机会，提高了当地居民的就业和参与竞争的能力；同时，随着企业的聚集和人口增加，区域内将成为当地重要的社会活动中心，需要商业设施和公共设施与之配套，这可以拉动区域商业、教育、卫生等事业发展，给当地服务业提供新的发展机遇。

3. 项目实施的收益性

（1）直接收益

青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目收益来源于配套道路广告位租赁收益、道路停车位出租收益和土地出让收益。经测算，债券存续期内配套道路广告位租赁收入、道路停车位出租收入、土地出让收益共计 **477529** 万元，扣除运营成本及税金 **2375** 万元，产生收益共计 **475155** 万元。

（2）间接收益

项目通过实施道路、排水沟治理、电力线路迁改等建设工程，提升区域城市化发展水平；同时，通过项目的实施，能够改善青岛交通商务区基础设施条件，增强本区域对外来投资者的吸引力，为大力发展物流、服务等产业创造条件，优化调整区域产业结构，为经济持续、快速、健康提供有力的支撑。

（二）项目投资合规性/项目成熟度。

1. 项目建设的合规性

根据项目可研报告及实施方案，项目成本包括建设期投资费用和财务费用，项目预计总投资为 **471636.5** 万元，其中工程总投资估算 **461361** 万元（含建安工程费 **292579** 万元，工程建设其他费用 **17737** 万元，预备费 **15516** 万元，土地费用 **135529** 万元），建设期利息 **10034** 万元，债券发行费用 **241** 万元。

评估认为，项目单位编制了详细的投资估算，项目各子项目投资主要依据区发改局已批复的估算/概算及区固定资产投资计划，项目投资符合《政府投资条例》要求。）

2. 项目成熟度

通过对前期资料、项目的建设进度、投资进度等资料的审阅项目已取得《用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《初步设计及概算》、《环境影响报告》等相关手续，项目较为成熟。

2019年4月17日区发改局出具《关于青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目有关事项的复函》（青黄发改函〔2019〕55

号)。项目包中 12 个项目均列入固投计划，项目均完成可研（概算）等相关审查意见或正式审批；

2019 年 10 月 8 日区发改局出具《青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）有关事项的复函》（青黄发改函〔2019〕259 号），2019 年 10 月 30 日区发改局出具《关于交通商务区高压天然气长输管道及国防光缆迁改工程有关事项的复函》（青黄发改函〔2019〕279 号），2020 年 4 月 30 日区发改局出具《关于青岛西站区域安全视频监控工程初步设计及概算批复的函》（青黄发改函〔2020〕97 号）；

2020 年 4 月 23 日区发改局出具《青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）有关事项的说明》，项目均完成可研（概算）等相关审查意见或正式审批，12 个美丽乡村、特色小镇项目均具备施工许可证手续。

综上，本项目启动区前期手续已建设完工，此外，本项目资金为部分实施单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度，可靠度较高。且目前项目基本按照原工程计划进行施工，后续债券资金可全额匹配的状况下，项目可按原计划竣工进入运营期。

（三）项目资金来源和到位可行性。

项目资金主要来源为：资本金、债券，其中自有资金投入 200836 万元，占总投资的 42.56%；发行政府专项债 271000 万元，

占总投资的 57.44%。根据项目具体情况及基础设施建设项目的实施特点，本项目建设期各年度资金使用情况及计划见下表，未来各年度投资资金根据项目收益及地区债券额度统筹安排，拟采用企业自筹和专项债券相结合的方式继续投入。

项目建设期资金筹措计划表（单位：万元）

序号	项目	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
1	投资计划	134270	95633	93930	111003	30000	7000	471836
2	资金筹措	134270	95633	93930	111003	30000	7000	471836
2.1	资本金	44270	64633	44930	47003			200836
2.2	发行专项债	90000	31000	49000	64000	30000	7000	271000
3	资金结余	0	0	0	0	0	0	0

青岛西海岸交通投资集团有限公司是青岛西海岸新区的区属国有企业，注册资金 38 亿元，且经营范围广泛，具备持续的资金收益来源，资金实力雄厚，能够满足本项目资本金筹措需求。2020 年西海岸新区一般公共预算收入完成 257.02 亿元，一般公共预算支出完成 222.34 亿元，2020 年西海岸新区政府性基金收入完成 238.05 亿元，政府性基金支出完成 317.86 亿元。整体来看，西海岸新区财政收入较为稳定，各项收支每年均能达到平衡，仍有较大举债空间，整体债务风险可控，财政投入能力较强。财政支持方式科学合理，风险可控。

（四）收入、成本、收益预测合理性。

本专项债券项目募集资金投资还本付息现金通过配套道路

广告位租赁收益、道路停车位出租收益和土地出让收益实现。经测算，债券存续期内配套道路广告位租赁收入、道路停车位出租收入、土地出让收益共计 **477529** 万元，扣除运营及税费支出 **2375** 万元，项目净收益为 **475155** 万元。具体测算如下表：

项目收益汇总测算表（单位：万元）

项目	合计	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
配套道路广告位租赁收入	848		12	14	62	70	80	84	88	92	97	79	83	8
道路停车位出租收入	5302		72	79	450	491	527	549	553	553	575	477	476	50
土地出让收益	471380	26805	36026	24770	41805	16320	22366	290877	12411					
收入合计	477530	26805	36110	24863	42317	16881	22973	291510	13052	645	672	556	559	58
广告位运营成本	255		4	4	19	21	24	25	26	27	30	24	25	2
停车位运营成本	2120		29	32	180	196	211	219	221	221	231	191	191	20
成本合计	2375	0	32	36	199	217	235	244	247	248	260	215	216	22
净收益合计	475155	26805	36078	24827	42118	16664	22738	291266	12805	397	412	341	343	36

1. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目

（1）项目收入

本项目还本付息现金通过土地出让收入实现。本项目从 **2020** 年开始土地出让，至 **2026** 年各年均有稳定的土地出让收益。地块性质、出让时间及各项基金和费用扣除明细如下：

土地出让计划表（单位：万元）

序号	土地权属	居住用地	容积率	面积(亩)	预估土地价格(万元/亩)	预期土地出让收入(万元)	预计土地出让时间	省市规定的基金及费用(万元)				土地出让净收益(万元)
								农业开发基金(10.6元/m ²)	国有土地收益基金(5%)	地铁建设基金(10%)	交通建设基金(6%)	
1	交通商务区	R2	2	59.12	302.08	17859	2020年	42	893	1786	1072	14067
2	交通商务区	R2	2.5	39.61	407.97	16160	2020年	28	808	1616	970	12738
3	交通商务区	B2	2.5	55.18	55.177	14422	2021年	39	721	1442	865	11354
4	交通商务区	B1	2.5	54.75	54.747	14313	2021年	39	716	1431	859	11269
5	交通商务区	B1	1.5	35.44	35.439	6667	2022年	25	333	667	400	5242
6	交通商务区	B1	1.5	33.7	33.7	5302	2022年	24	265	530	318	4165
7	交通商务区	B2	3.5	60.52	60.52	19500	2022年	43	975	1950	1170	15363
8	交通商务区	B2	5	43.65	43.65	16458	2023年	31	823	1646	987	12971
9	交通商务区	R2/B1	3.3	42.14	42.14	20695	2024年	30	1035	2070	1242	16320
10	交通商务区	B2	3.3	41.7	41.7	13159	2025年	29	658	1316	790	10366
11	交通商务区	R2/B1	3	34.95	34.95	15221	2025年	25	761	1522	913	12000
12	交通商务区	R2/B1	3	43.2	43.2	18814	2026年	31	941	1881	1129	14833
13	交通商务区	R2/B1	3	43.2	43.2	18814	2026年	31	941	1881	1129	14833
14	交通商务区	B2	3	44.4	44.4	12987	2026年	31	649	1299	779	10228
合计				631.6		210373		447	10519	21037	12622	165748

通过查看青岛集中土拍二批次西海岸新区专场正式开拍，**35**幅地块网拍，其中**31**幅底价成交，**4**幅熔断进入线下竞品质阶段，总出让金额高达**90.76**亿元，同类型土地出让价格均高于测算单价。

通过查看本项目已实现的土地出让情况，本项目已实现土地出让收入**44320.86**万元，土地出让亩数**127.51**亩，成交价均高于测算单价，因此设置的土地出让测算单价较为保守，实际可获收益能给覆盖发行债券本息额。

已实现土地出让收入情况（单位：万元）

地块编号	四至	占地面积(亩)	规划用途	容积率	用地单位	出让时间	土地出让亩数	成交总价款
------	----	---------	------	-----	------	------	--------	-------

XHA2403-04-10	黄岛区玉泉路东、玉美路北	49.95	二类居住用地	3.5	绿地海筑（青岛）置业有限公司	2019.05 .06	50.00	20369.80
XHA2403-03-06	广场北路南，广场南路北，海西一路西，海西二路东。	35.44	商业设施用地	1.5	绿地海城（青岛）置业有限公司	2021.3. 3	33.86	7479.89
XHA2403-03-03	黄岛区青连铁路东、玉溪路北	43.65	商务设施用地	5	绿地海筑（青岛）置业有限公司	2019.05 .06	43.65	16471.17

2. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）

（1）项目收入

本项目还本付息资金来源通过项目征迁整理产生的土地出让收益、配套广告位租赁年收益和停车位年收益实现。

本项目预计于**2021**年开始出让土地，**2021**和**2027**年土地出让收入分别为**17010**万元和**15750**万元，扣除青岛市规定的各项基金和费用后可用于本项目的土地出让净收益额分别为**13403**万元和**12411**万元。

本项目同时可产生部分专项收益，主要来源于项目配套公建部分产生的广告位租赁年收益和停车位的租赁收益，本项目路灯共**150**盏，广告位按**150**个计列，广告位出租率按前两年分别为**80%**、**90%**，第三年开始达到**100%**计算，每个广告位租赁单价按**1000**元/个/年计算，之后每年配套广告位租赁单价上涨**5%**，项目运营需支出人工费、管理费、办公费等成本，按年运营收入之和的**30%**计算年度运营成本；本项目考虑部分路段两侧的停车需求，按长度**1500**米考虑设置临时停车位，每个停车位**6m**长，则可设置停车位**250**个，考虑交通商务区发展前景，车位出租率按

照前两年分别为 80%、88%，第三年开始达到 100%计算，预计停车位单价采用 300 元/个/月计算，之后每三年停车位单价上涨 5%，项目运营需支出人工费、管理费、办公费等成本，按年运营收入之和的 40%计算年度运营成本。收入金额及运营成本通过参考同类项目历史平均水平测算。预计 2021 年至 2029 年运营成本为 377 万元，共产生租赁收益 606 万元。

土地出让计划表（单位：万元）

序号	地块编号	位置	土地性质	容积率	面积 (亩)	预估 土地 价格 (万 元/ 亩)	预期土 地出 让 收入 (万 元)	预计土 地出 让 时间	青岛市规定的基金及费用(万元)				可用于偿还债 券本息 净收 益(万元)
									国有土 地收 益 基金 5%	地铁建 设基 金 10%	交通建 设基 金 6%	农业 开 发 基 金 10.6 元/ m ²	
1	XHA240 3-02-01	海西三路以 南、海西二路 以北、胶河路 以西、玉锦路 以东。	商业用地	2.5	48.60	350	17010	2021	850.50	1700.99	1020.59	34	13403
2	XHA240 3-02-02	海西三路以 南、海西二路 以北、胶河路 以西、玉锦路 以东。	二类居住 用地/商业 用地	2	45.00	500	15750	2027	787	1574.99	945	32	12411
合计							32760		1638	3276	1966	66	25814

本项目债券存续期内可用于平衡项目融资成本的土地出让收益为 25814 万元。

项目收益明细表（单位：万元）

序号	项目	合计 (万元)	年份								
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	配套广告位租赁年收入(万元)	161	12	14	17	17	18	19	20	21	22
1.1	数量(个)		120	135	150	150	150	150	150	150	150
1.2	单价(元/个/年)		1000	1050	1103	1158	1.216	1276	1340	1407	1477
2	停车位年收入(万元)	822	72	79	90	95	95	95	99	99	99

2.1	数量(个)		200	220	250	250	250	250	250	250	250
2.2	单价(元/个/年)		3600	3600	3600	3780	3780	3780	3969	3969	3969
3	年收入合计(万元)	983	84	93	107	112	113	114	119	120	121
4	运营期经营成本(万元)	377	32	36	41	43	43	44	46	46	46
5	专项净收益(万元)	606	52	57	66	69	70	70	73	74	75

本项目债券存续期内可用于平衡项目融资成本的项目土地出让收益和专项收益共计为 **26420** 万元。

通过查看青岛集中土拍二批次西海岸新区专场正式开拍，**35** 幅地块网拍，其中 **31** 幅底价成交，**4** 幅熔断进入线下竞品质阶段，总出让金额高达 **90.76** 亿元，同类型土地出让价格均高于测算单价。已出让土地情况：**HD2021-3090** 号地块位于黄岛区武夷山路东、富春江路南，地块出让部分占地面积 **11206.4** 平方米，容积率 **2.8**，规划建面 **3.14** 万平方米，起始楼板价 **6870** 元/平方米，起始总价 **2.16** 亿元。**HD2021-3091** 号地块位于黄岛区长江路北、江山路东、规划五台山路西、规划五台山路南，地块出让部分占地面积 **80627.51** 平方米，容积率 **3**，规划建面 **25.34** 万平方米，起始楼板价 **6904** 元/平方米，起始总价 **17.5** 亿元。

3. 青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）

（1）项目收入

青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）债券还本付息资金来源通过项目区域开发过程中征迁整理产生的土地出让收益、配套广告位租赁年收益和停车位年收益实现。项目预计 **2023** 年和 **2026** 年出让土地，扣除青岛市规定的各项基金和费用后可用于本项目的净收益额 **2023** 年、**2026** 年分别为 **28834** 万元、

250985 万元。本项目债券存续期土地出让计划及价格详见下表：

土地出让计划表（单位：万元）

序号	规划用途	容积率	建筑规模（万平方米）	地价（万元）	出让收入（万元）	计划出让年份	政策性成本（万元）				净收益（万元）
							农业开发基金（10.6元/平方米）	国有土地收益基金（5%）	地铁建设基金（10%）	交通建设基金（6%）	
1	二类居住用地	3	10	50	24773	2026	39	1239	2477	1486	19531
2	二类居住用地	3	6	50	13837	2026	22	692	1384	830	10910
3	二类居住用地	3	5	50	12960	2026	20	648	1296	778	10218
4	二类居住用地	2	4	50	17415	2026	27	71	1741	1045	13730
5	二类居住用地	3	8	50	20992	2026	33	1050	2099	1260	16551
6	二类居住用地	3	6	50	16807	2026	26	40	1681	1008	13251
7	二类居住用地	3	6	50	15322	2026	24	766	1532	919	12081
8	二类居住用地	3	11	50	30915	2026	49	1546	3091	1855	24374
9	二类居住用地/ 商业用地	3	9	50	18777	2026	29	939	1878	1127	14804
10	二类居住用地/ 商业用地	3	9	50	17611	2026	28	881	1761	1057	13885
11	二类居住用地/ 商业用地	3	8	50	18967	2026	30	948	1897	1138	14954
12	二类居住用地/ 商业用地	3	22	50	60683	2026	95	3.034	6068	3641	47844
13	二类居住用地	3	18	50	49275	2026	77	2464	4927	2956	38850
14	二类居住用地	3	21	50	36592	2023	74	1830	3.659	2196	28834
15	合计	38	144		354927		574	17746	35493	21296	279819

本项目同时可产生部分专项收益，主要来源于项目配套公建部分产生的广告位租赁年收益和停车位的销售收益，本项目道路总长 10,826 米，路灯共 721 盏，广告位按 560 个计列，按照前两年分别完成出租 450 个、500 个，第三年开始达到 560 个计算，每个广告位租赁单价按 1,000 元/个/年计算，之后每年配奈道路广告位租赁单价上涨 5%，则本项目运营期配套路广告位租赁收

入合计为 **687** 万元。考虑部分路段两侧的停车需求，按道路长度 **3600** 米考虑设置临时停车位，每个停车位 **6m** 长，则可设置停车位 **1, 200** 个，考虑交通商务区发展前景，按前两年分别出租个数为 **1, 000** 个，**1, 100** 个，第三年开始达到 **1, 200** 个计算，预计停车位单价采用 **300** 元/个/月计算，之后每三年停车位单价上涨 **5%**，则本项目运营期停车位收入为合计为 **4. 478** 万元。收入金额及运营成本通过参考同类项目历史平均水平测算。

项目收益明细表（单位：万元）

年份	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
配套道路广告位租赁收入	687	45	53	62	65	68	71	75	79	83	87
出租广告位个数		450	500	560	560	560	560	560	560	560	560
出租单价（元/个/年）		1000	1.050	1.103	1158	1216	1276	1340	1407	1477	1551
道路停车位出租收入	4478	360	396	432	454	454	454	476	476	476	500
车位出租个数		1000	1100	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
车位综合单价（元/个/年）		3600	3600	3600	3780	3780	3780	3969	3969	3969	4167
土地出让收益	279819	28834			250985						
收入合计	284984	29239	449	494	251503	522	525	551	555	559	587
广告位运营成本	206	14	16	19	19	20	21	23	24	25	26
停车位运营成本	1791	144	158	173	181	181	181	191	191	191	200
成本合计	1997	158	174	191	201	202	203	213	214	215	226
项目收益合计	282986	29082	274	302	251302	320	322	338	341	344	361

通过查看青岛集中土拍二批次西海岸新区专场正式开拍，**35** 幅地块网拍，其中 **31** 幅底价成交，**4** 幅熔断进入线下竞品质阶段，总出让金额高达 **90.76** 亿元，同类型土地出让价格均高于测算单价。

通过查看本项目已实现的土地出让情况，本项目已实现土地出让收入 **67784.69** 万元，土地出让亩数 **181.77** 亩，成交价均高

于测算单价，因此设置的土地出让测算单价较为保守，实际可获收益能给覆盖发行债券本息额。

已实现土地出让收入情况（单位：万元）

地块编号	四至	占地面积（亩）	规划用途	容积率	用地单位	出让时间	土地出让亩数	成交总价款
XHA2403-07-12	玉溪路以南，玉宁路以北，海西路以东，刘家园路以西。	38.70	二类居住用地	1.5	青岛创科投资开发有限公司（中国金茂）	2021.5.14	38.64	13174.03
XHA2403-07-20	刘家园路以南，东岳西路以北，刘家园路以东，玉宁路以西。	37.35	二类居住用地	2.5	青岛创科投资开发有限公司（中国金茂）	2020.12.30	50.06	18380.12
XHA2403-07-09	东岳西路以北，临港路以南，玉溪路以东，玉慧路以西。	68.70	二类居住用地	2.5	青岛创科投资开发有限公司（中国金茂）	2020.6.10	61.78	22816.43
XHA2403-07-03	刘家园路以南，临港路以北，嘉宁路以西，嘉富路以东。	39.14	二类居住用地/商业用地	3.3	青岛创城置业有限公司（金茂）	2019.09.03	31.30	13414.11

综上所述，青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目债券存续期内可用于平衡项目融资成本的项目土地出让收益和专项收益共计为 **475.155** 万元。

（五）债券资金需求合理性。

本项目总投资为 **471636** 万元，拟安排资本金 **200836** 万元。其中：**2019** 年已投入 **44270** 万元，**2020** 年已投入 **64633** 万元，**2021** 年已投入 **44930** 万元，**2022** 年预计投入 **47003** 万元。

本项目计划采用政府专项债券方式筹集 **271000** 万元（分 **7** 年和 **10** 年申请，其中 **2019** 年已发行 **90000** 万元，**2020** 年已发行

31000 万元，2021 年已发行 33000 万元，2021 年第三批拟申请发行债券资金 16000 万元；2022 年拟申请发行债券资金 64000 万元 2023 年拟申请发行债券资金 30000 万元 2024 年拟申请发行债券资金 7000 万元)。

本项目资本金比例 42.65%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。

经初步测算，本项目债券存续期内收益 475155 万元，债券存续期间收益用于偿还的融资本 360042 万元，其中由项目收益偿还的融资本息为 350008 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.36(由项目收益偿还的融资本息等于项目融资本息扣除建设期利息)，项目偿债能力较强，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

综上，项目债券资金需求较为合理。

(六) 项目偿债计划可行性、偿债风险点及应对措施。

1. 项目偿债计划可行性

(1) 项目偿债能力较强

项目 2019 年发行的 90000 万元债券为七年期，还本付息方式为每年支付一次利息，到期一次还本。其余全部为十年期债券，各期债券还本付息方式为每半年支付一次利息，到期一次还本。经初步测算项目自 2020 年开始有较为稳定的专项收益，根据债券及银行贷款还本付息计划及本项目资金平衡方案，专项债券还

本付息拟以对应项目土地出让收益及专项收益进行平衡，经对项目的资金平衡测算，对应项目专项债券主体本息覆盖倍数达 1.36 倍，满足大于 1.2 的要求，偿债保障性较高，偿债能力较强。

(2) 收益与融资自求平衡的压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收益等作为影响债券还本付息的因素在降低 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，项目专项债券本息覆盖倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

但青岛市近三年土地出让价格有一定程度波动，未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等有受宏观经济及土地市场影响的可能。若土地出让净收益暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，未注意到可能重大影响引起项目资金稳定性的情况。

净收益变动情况敏感性分析表（万元）

序号	净收益变动情况敏感性分析	敏感性变动比例			
		-15%	-10%	-5%	0%
1	土地及专项净收益	403882	427639	451397	475155
2	债券还本付息额	360042	360042	360042	360042

2.1	资本金偿还的建设期利息	10034	10034	10034	10034
2.2	经营收益偿还的本息额	350008	350008	350008	350008
3	本息覆盖率	1.15	1.22	1.29	1.36

2. 项目偿债风险

(1) 项目收益风险

为土地出让收入和专项收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

(2) 利率波动风险

在本期专项债券续存期内，受国民经济状况和国家财政政策、货币政策及其他经济政策的影响，市场利率水平存在变动的可能性。市场利率的波动将给本期专项债券的投资带来一定价格风险。

3. 偿债风险应对措施

(1) 对于土地出让项目，前期准确调研，做好摸底工作，切实落实收储计划时间，及出让时间安排。

(2) 关注土地市场未来走势，当土地价格出现较大波动时，可通过积极调整土地出让节奏和出让地块明细的方式保障项目还本付息时点有可靠资金保障，或通过财政基金收入整体调节。

考虑土地出让收入变动因素分析本项目的收益与融资自求平衡的压力测试，当经营收益和土地出让收益等作为影响债券还

本付息的因素在降低 20%的范围内变动的情况下，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性。

1. 从绩效目标指标体系设计上，一二级指标设置符合《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》中关于绩效目标的要求。

2. 三级指标设置基本结合了项目建设阶段、运营阶段的实际情况，数量指标、质量指标、时效指标中绝对指标与已有的子项目可研批复文件、本项目可研报告数据一致，同时还增加了工程验收合格率等相对指标，目标设置基本符合工程建设行业平均水平。经济效益指标设置了债券偿还期内收入，可以很好地控制债券偿还风险。

3. 结合项目实际对行业、以及当地经济、社会的影响提出了社会效益、生态效益等指标，指标体系设置合理。

综上，项目绩效目标体系设置较为合理，目标值设定符合有关批复文件要求，也有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

四、评估的相关建议

未建立专项资金管理办法及业务管理制度，评估中发现，在该项目执行过程中，未制定相关财务管理制度、业务管理制度，缺少了对该部分资金的跟踪管理力度以及审核执行程序等方面

的制度。实际执行过程中严格按照青岛市财政局相关制度执行，执行过程中未出现问题；针对资金管理制度及业务管理体系不完善的问题，建议建立项目专项资金管理办法及业务管理制度，明确资金管理原则、管理机构及其职责分工、支持范围与方式、经费开支范围、资金监管及绩效评价等严格按照制度执行。

五、其他需要说明的问题

（一）本报告是依据资料提供人所提供资料的内容真实的基础上出具的，若后期因资料提供人提供虚假资料以及提供内容虚假的资料，导致结论失实及产生的后果应由证据资料提供人承担全部责任。

（二）本报告反映绩效评估资料并为本次委托目的服务。根据独立、客观、公正、科学的原则确定本项目事前绩效评估结论。

（三）本项目事前绩效评估结论仅供青岛市财政局对青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（一期、二期、三期）专项债券事前绩效评估材料作为参考依据之目的而使用，本报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可或超出本委托目的，第三人不得使用，第三方机构不得随意向他人提供或公开（法律法规规定应当提供的除外）。本次项目事前绩效评估中，部分指标未能取得相关材料，无法据实评价，酌情扣分；本事前绩效评估报告基于现有数据进行评价，若后期补充提供新资料，报告数据可能发生变化。

六、附件材料

1. 绩效目标表
2. 可研批复文件

项目绩效目标表-青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注	
绩效指标	产出指标	数量指标	工程实际完成率	>=95%	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反应考核工程数量目标的实现程度。	
		质量指标	工程质量达标率	>=95%	反映验收情况	达标率=（验收合格工程量/结算总工程量）×100%
			设计功能实现率	>=95%	反映项目初始设计功能实现程度	
		时效指标	项目按计划开工率	>=95%	反应工程按计划开工情况	
			工程进度达标率	>=95%	反应工程建设进度情况	
			项目按计划完工率	>=95%	反应工程按计划完工情况	
	成本指标	项目超概算率	<=0%	考核项目竣工决算金额是否超概算		
	效益指标	经济效益	运营期实现收入	总收入>=30亿元	反应运营期实现收入，保障偿还本项目债务本息	
			改善创业和投资环境，带动相关行业，促进经济发展	促进	考核项目是否改善创业和投资环境，带动相关行业，促进经济发展	
		社会效益	提高居民生活质量、改善项目周边环境	提高	考核项目是否提高居民生活质量、改善项目周边环境	
			生态目标实现度	定性指标	考核项目生态目标是否完成	
	可持续影响	可持续影响度	健全	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善等。		
	满意度指标	服务对象	居民满意度	≥90%	考核居民对项目实施的满意度	

项目绩效目标表-青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注	
绩效指标	产出指标	数量指标	工程实际完成率	>=95%	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反应考核工程数量目标的实现程度。	
		质量指标	工程质量达标率	>=95%	反映验收情况	达标率=（验收合格工程量/结算总工程量）×100%
			设计功能实现率	>=95%	反映项目初始设计功能实现程度	
		时效指标	项目按计划开工率	>=95%	反应工程按计划开工情况	
			工程进度达标率	>=95%	反应工程建设进度情况	
		项目按计划完工率	>=95%	反应工程按计划完工情况		
	成本指标	项目超概算率	<=0%	考核项目竣工决算金额是否超概算		
	效益指标	经济效益	运营期实现收入	总收入>=30亿元	反应运营期实现收入，保障偿还本项目债务本息	
			改善创业和投资环境，带动相关行业，促进经济发展	促进	考核项目是否改善创业和投资环境，带动相关行业，促进经济发展	
		社会效益	提高居民生活质量、改善项目周边环境	提高	考核项目是否提高居民生活质量、改善项目周边环境	
			生态目标实现度	定性指标	考核项目生态目标是否完成	
	可持续影响	可持续影响度	健全	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善等。		
	满意度指标	服务对象	居民满意度	≥90%	考核居民对项目实施的满意度	

项目绩效目标表-青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（三期）

一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注	
绩效指标	产出指标	数量指标	工程实际完成率	≥95%	基础设施建设工程实际完成数量与计划数量的比率，反映考核工程数量目标的实现程度。	
		质量指标	工程质量达标率	≥95%	反映验收情况	达标率=（验收合格工程量/结算总工程量）×100%
			设计功能实现率	≥95%	反映项目初始设计功能实现程度	
		时效指标	项目按计划开工率	≥95%	反应工程按计划开工情况	
			工程进度达标率	≥95%	反应工程建设进度情况	
			项目按计划完工率	≥95%	反应工程按计划完工情况	
		成本指标	项目超概算率	≤0%	考核项目竣工决算金额是否超概算	
	效益指标	经济效益	运营期实现收入	总收入≥30亿元	反应运营期实现收入，保障偿还本项目债务本息	
			改善创业和投资环境，带动相关行业，促进经济发展	促进	考核项目是否改善创业和投资环境，带动相关行业，促进经济发展	
		社会效益	提高居民生活质量、改善项目周边环境	提高	考核项目是否提高居民生活质量、改善项目周边环境	
			生态目标实现度	定性指标	考核项目生态目标是否完成	
	可持续影响	可持续影响度	健全	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升、投资环境改善等		
	满意度指标	服务对象	居民满意度	≥90%	考核居民对项目实施的满意度	

青岛西海岸新区发展和改革局

青黄发改函〔2019〕55号

黄岛区发展和改革局关于青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目有关事项的复函

青岛西海岸交通商务区：

你单位《关于申请批复青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目可行性研究报告的函》（青西交投发〔2019〕11号）收悉，现就有关事项函复如下：

一、项目实施范围

西海岸交通商务区全区域，主要集中于青连铁路青岛西站周边区域。

二、项目建设内容及规模

建设内容主要包括青连铁路青岛西站周边的道路、桥梁、地下管廊、绿化提升、电力线路迁改、城中村改造等工程。

（一）道路

1、道路新建青连铁路相关公路段道路节点工程：（包括土山至董家口一级公路（大村至泊里段）工程、G342（平日路）改线工程等7个项目，以上项目均下穿青连铁路，为避免铁路建成后施工困难，本次实施预留条件。

2、玉泉路（青连铁路至同三高速）工程：道路长630m，红线宽36m，双向六车道，建设内容包括道路、管线、景观、

照明等。

3、玉美路（玉泉路至海西一路）工程：道路长 400m，红线宽 24m，双向两车道，建设内容包括道路、管线、景观、照明等。

4、嵩山路、海西三路（东岳西路至铁橛山路）工程：嵩山路（玉泉路至钱江路）道路长度 430m，红线宽度 24m；海西三路（东岳西路至铁橛山路）道路长度 680m，红线宽度 30m。工程内容主要包括道路、给排水、照明及交通附属设施等。

（二）桥梁

1、临港十路上架桥工程：新建桥梁长 105m，宽 40.7m。

2、胶河路上垮桥工程：胶河路上垮桥工程。

（三）地下管廊

玉锦路道路及管廊建设工程：新建道路 1100m，红线宽 36m，双向六车道，建设内容包括道路、绿化、管廊、亮化及交通设施等。

（四）绿化提升

1、海西三路绿化工程：海西三路（玉泉路至玉溪路段）两侧各 20m 宽绿化带，长 700m，绿化面积约 28000m²。

2、20 项应急工程：包括海西三路（玉慧路至玉溪路）绿化工程，玉慧路（海西二路至海西三路）绿化工程，海西三路（站房北侧段）与站房之间空隙绿化工程等 20 项应急工程。

（五）电力线路迁改

1、青岛西站周边道路智能交通系统工程：包括广场北路（青岛西站至海西一路）等 10 条道路的交通信号控制系统、交通视频图像监控系统、交通安全违法行为检测系统、交通信息采集和发布系统及相关配套工程等。

2、110kV 张城线（原董城线）、10kV 铁山线线路迁改工程：拆除原有 110kV 董城线风河南至海西路段，沿风河快速路重新架设线路接回海西路，拆除电缆路径长度 3270m，新上电缆路径长度 2277m。

3、中化电力线路迁改工程：新建 35kV 恒源线 063A 号杆起至新 35kV 恒源线 078A 号杆止电缆线路；新建 35kV 城西乙线 031A 号杆起至 35kV 城西乙线 041 号杆止电缆线路。

（六）城中村改造工程

刘家园、马厂城中村改造工程：对刘家园、马厂村进行搬迁改造，涉及村民 827 户，其中平房 534 户，橧房 293 户，村民人数 2213 人。

三、项目投资估算及资金来源

项目估算总投资为 134360 万元。

四、项目实施要严格按照《招标投标法》及《招标投标法实施条例》有关规定，工程以及与工程建设有关的货物、服务，以委托招标形式，通过公开招标方式确定。

本意见用于开展前期研究，请据此抓紧组织推进有关前期工作，具体项目另行报批。

(此页无正文)



青岛西海岸新区发展和改革局

青黄发改函〔2019〕259号

黄岛区发展和改革局关于青岛西海岸交通 商务区基础设施建设项目（二期） 有关事项的复函

青岛西海岸交通投资集团有限公司：

你单位关于申请批复《青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目（二期）可行性研究报告》的函（青西交投字〔2019〕10号）收悉，现就有关事项函复如下：

一、项目实施范围

新建嘉宁路（海西路-东岳中路）、西宁路（临港路-东岳中路）、临港路（西宁路-嘉宁路）三条道路；迁改商务区内中石化胶日线、中石油泰青威日照线；迁改110kV张城甲线和张庄线（同塔两回）及35kV城西甲线和恒源线（同塔两回）；在青岛西站及换乘中心主要出入口、主要道路和广场人流密集区域设置视频监控；在青连铁路东侧等区域新建排水设施。

二、项目建设内容及规模

建设内容主要包括道路工程、给排水管线工程、绿化工程、燃气迁改工程、电力迁改工程、视频监控工程及排水工程等。

1、道路工程

新建道路总长约 1731 米，新建车行道面积共约 56400 平方米，非机动车道面积约 10800 平方米，人行道面积约 10100 平方米，新建路灯 144 盏。

2、给排水管线工程

新建 DN300-DN800 给水管道约 2150 米，DN200 中水管道约 2150 米，DN600-DN1200 雨水管道约 4440 米，DN400-DN500 污水管道约 4160 米。

3、绿化工程

新建道路绿化面积约 52600 平方米。

4、燃气迁改工程

中石化胶日线长约 5875 米；中石油泰青威日照支线长约 6620 米。

5、电力迁改工程

沿双凤山路北侧绿化带新建电缆隧道，至胶河路西侧向北架空敷设。110kV 线路新建电缆隧道约 1810 米，敷设电缆 2×2.0 千米，敷设管道光缆 24 芯， 2×2.2 千米；新建架空线路约 0.48 千米；35kV 线路新建拉管 6+2 孔穿越海西路，长度约 0.07 千米；敷设电缆 2×2.2 千米，架设导线 0.5 千米，敷设管道光缆 24 芯， 2×2.5 千米。

6、视频监控工程

新建高清视频监控点位 132 个；新建 24 路人脸识别摄像机。新建智能交通平台扩容工程、软件二次开发工程及联合作战指挥室等内容。

7、排水工程

新建排水沟长约 1106 米；在海西三路西侧新建暗渠与穿铁路涵洞衔接。

三、项目投资估算及资金来源

项目估算总投资为 51650 万元。

四、项目实施要严格按照《招标投标法》及《招标投标法实施条例》有关规定，工程以及与工程建设有关的货物、服务，以委托招标形式，通过公开招标方式确定。

本意见用于开展前期研究，请据此抓紧组织推进有关前期工作，具体项目另行报批。

黄岛区发展和改革局

2019 年 10 月 8 日



青岛西海岸交通商务区基础设施建设项目 (三期)有关事项的说明

一、项目实施范围

新建玉山路(平湖路至乌江路)、风河路(胶河路至东岳西路)、六合路(东南庄至风河东路)、光电路(玉山路至天山路)、广场南路(海西二路至海西一路)、香山路(玉泉路至海西一路)、海西一路中段(广场南路-东岳西路,广场北路至玉锦路)、玉美路(海西路至刘家园路)、纬四路(嘉富路至嘉宁路)、刘家园路(东岳中路至嘉宁路)、嘉富路(海西路至东岳中路)、西宁路(海西路至临港路)、玉溪路(海西二路至海西一路)、玉和路(海西三路至海西一路)、海西一路南15条道路;对铁山街道别家村、前辛家庄-后辛家庄、后石沟、大下庄、东南崖、西北庄,珠海街道汕上村、石人泊-杏家村、祝家庄村及月季山齐长城百果园等村庄及景区进行改造提升。

二、项目建设内容及规模

建设内容主要包括道路工程、给排水管线工程、绿化工程、综合管廊工程及配套的拆迁安置工程、基础设施提升改造工程。

1、道路工程

新建道路长约10826米,道路红线宽24-40米,车行道

面积约 257109 平方米，非机动车道面积约 10859 平方米，人行道面积约 76214 平方米，路灯 721 盏。

提升混凝土路面约 30043 平方米、沥青路面约 107891 平方米，新增铺装约 9785 平方米。

2、给排水管网工程

新建 DN150-DN400 给水管道约 15673 米，DN150 中水管道约 2790 米，DN400-DN1800 雨水管道约 24082 米，DN400-DN500 污水管道约 15618 米。

3、绿化工程

新建绿化面积约 103035 平方米；绿化提升面积约 13 万平方米。

4、综合管廊工程

建设综合管廊：（1）单舱布置长约 288 米，主要布置给水、电力、通信等管道；（2）三舱布置长约 334 米，主要布置燃气、热力、给水、电力、通信等管道。

5、配套的拆迁安置工程

建设配套安置用房约 294982 平方米，其中地上建筑面积约 196882 平方米，地下建筑面积约 74300 平方米。

6、其他基础设施提升工程

外立面改造约 20.4 万平方米，改造或新砌排水沟约 15046 米，更换路灯 789 盏，弱电线路整理或入地约 21100 米。

三、项目投资估算及资金来源

项目估算总投资为 275351 万元。

四、项目实施要严格按照《招标投标法》及《招标投标法实施条例》有关规定，工程以及与工程建设有关的货物、服务，以委托招标形式，通过公开招标方式确定。

本意见用于开展前期研究，请据此抓紧组织推进有关前期工作，具体项目另行报批。

黄岛区发展和改革局

2020年4月23日



